

Kladde

# Lokalplan

700-L04 - Sommerhusområde ved Vester  
Klitvej, Tversted

Lokalplanen er under udarbejdelse



Hjørring Kommune  
Teknik- & Miljøområdet

# Indholdsfortegnelse

Hvad er formålet med planen? .....	1
Hvad giver planen mulighed for? .....	3
1 Formål og anvendelse .....	4
2 Bebyggelsens omfang og placering .....	6
3 Bebyggelsens udseende .....	9
4 Grundens indretning .....	11
5 Vej, sti og fællesarealer .....	13
6 Betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	17
7 Planens afgrænsning og udstykning .....	18
8 Grundejerforening .....	19
9 Aflysning af planer og servitutter .....	20
10 Lokalplanens retsvirkninger .....	21
Redegørelse .....	23
Kommuneplan og øvrig planlægning .....	24
Natur, landskab og kulturarv .....	25
Miljøforhold .....	27
Andre nødvendige tilladelser .....	28
Miljøvurdering af planen .....	29
Kort og bilag .....	30
Bilag 1 .....	31
Bilag 2 .....	32
Bilag 3 .....	33
Bilag 4 .....	34
Status og proces .....	35

## Hvad er formålet med planen?

Lokalplanen omfatter et areal på 110.836 m<sup>2</sup>, som har ligget i sommerhusområde siden omkring 1980 bl.a. fremgår det af Hirtshals Kommunes Kommuneplan fra 1985, at arealet ligger i sommerhusområde. Arealet udgøres af 2 matrikler. Der er opført et ældre sommerhus på den ene matrikel, og den anden er ubebygget.

Området udgøres af to forskellige landskabstyper. Det nordvestlige del, hvor der kan udstykkes nye grunde, udgøres af lysåben klitnatur med enkelte større træer og mindre krat. Det østlige del langs Tversted Plantage, der udlægges til fællesareal, er delvist tilgroet med en skovlignende beplantning med enkelte lysåbninger. Dele af begge områder er registreret som mose, der er beskyttet jf. Naturbeskyttelsesloven. Det betyder, at tilstand ikke må ændres.

Området har siden 1950'erne været omfattet af Tversted-Uggerby Kommunes kystbyplanvedtægt for arealer på begge sider af Tversted og ligger i planens zone 3. Planen giver mulighed for opførelse af bebyggelse på grunde med et areal på min. 5.000 m<sup>2</sup> eller grunde på min. 2.500 m<sup>2</sup>, hvor der er udlagt et tilsvarende areal som fælles friareal.

Området udgør en del af sommerhusområdet på østsiden af Tversted og omkringliggende sommerhusgrunde er stort set fuldt udbyggede. Mod nord og nordøst grænser lokalplanområdet op til et smalt fællesareal, der hører til sommerhusudstykningsen på sydsiden af Mellemlitvej, mod øst grænser området op til Tversted Plantage og mod syd og vest grænser området op til bebyggede sommerhusgrunde langs Vester Klitvej og Spættevej.

Formålet med denne lokalplan er, at give mulighed for udstykning og bebyggelse af 18 nye sommerhusgrunde samt at erstatte byplanvedtægtens bestemmelser med tidssvarende bestemmelser. Der kan på hver af de nye grunde opføres 2 bygninger i form af ét sommerhus og én bygning nr. 2 indeholdende anneks, garage, carport eller udhus og et samlet areal under tag på max. 220 m<sup>2</sup>. Sommerhuset kan opføres med et areal på max. 135 m<sup>2</sup>. Det eksisterende sommerhus kan udskiftes eller udvides med et samlet areal under tag på 275 m<sup>2</sup>, hvor sommerhusets areal kan udgøre max. 175 m<sup>2</sup>.

Der kan udstykkes max. 18 nye sommerhusgrunde og minimum halvdelen af arealet skal udlægges som et fælles friareal. Adgangen til området skal ske fra Vester Klitvej via en ny adgangsvej.

Den nye adgangsvej har en anden placering end det nuværende kørespor til det eksisterende sommerhus. Der skal etableres en ny adgangsvej, da den eksisterende er smal, og det ikke er muligt, at udvide den på grund af beskyttet mose, fredede orkideer (bl.a. hjertebladet fliglæbe) samt høj grundvandstand og manglende mulighed for bortledning af overfladevand. Det er således ikke muligt at udvide det nuværende kørespor.

Der udlægges på hver grund et byggefelt på ca. 450 m<sup>2</sup> (enten et kvadrat med sidelængder på ca. 21 m eller en firkant med sidelængder på ca. 18 x 25 m). Al bebyggelse inkl. belagte terrassearealer skal placeres i byggefeltet.

Byggefelter og veje skal placeres i en afstand til de beskyttede mosearealer på min. 10 m.

Der skal etableres et grundejerforening for området, hvor de 18 nye grunde og det eksisterende sommerhus skal være medlemmer. Grundejerforeningen skal bl.a. forestå vedligeholdelse af områdets veje og fælles arealer, samt samarbejde med andre grundejerforeninger og vejlav om vedligeholdelse af dele af Drosselvej/Vester Klitvej.



## Hvad giver planen mulighed for?

Lokalplanens bestemmelser fastlægger, hvilke muligheder der er for at udnytte grundene i området, fx bestemmelser om anvendelse og bebyggelse. Det fremgår også, om der er særlige betingelser, der skal opfyldes for at kunne tage et nyt byggeri i brug.



Der kan i delområdet udover den allerede etablerede sommerhusbeboelse etableres max. 18 nye sommerhusbeboelser.

Hvis en sommerhusejendom anvendes til helårsbolig i overensstemmelse med Planlovens særregler f.eks. af en pensionist, skal ejendommen bevare sin sommerhuskarakter.

Delområde B må kun anvendes til reaktivt område (fællesareal) for områdets sommerhuse. Der kan gennem området etableres en adgangsvej, der giver vejadgang til delområde A. Arealet kan ikke udstykkes, arealoverføres, bebygges, hegnes, tilplantes eller terrænreguleres.

#### § 1.4 Antal boliger

På hver grund må der opføres eller indrettes én sommerhusbeboelse.

#### § 1.5 Erhverv i egen bolig

Der må ikke udøves nogen form for erhvervsmæssig virksomhed indenfor lokalplanområdet, heller ikke sådan virksomhed, som almindeligvis kan tillades etableret inden for boligområder.

**Note til Erhverv i egen bolig**  
Jf. Planlovens § 38a må en ejendom i et sommerhusområde ikke benyttes til anden anvendelse end boligformål.



## 2 Bebyggelsens omfang og placering

### § 2.1 Byggefelt

Der skal i forbindelse med udstykning af den enkelte grund udlægges et byggefelt med et areal på mellem 440 og 450 m<sup>2</sup>.

Byggefeltet skal placeres i princippet som vist på bilag 2 og skal udgøre enten en firkant på ca. 18 x 25 m eller en kvadrat på ca. 21 x 21 m. Byggefeltet skal orienteres med siderne nord-syd og øst-vest.

Byggefeltet skal placeres i en afstand til naboskel på min. 5,0 m. Mod skel til matr. nr. 95d, Tversted By, Tversted (fælles friareal mellem delområde A og Tversted Plantage) dog i en afstand på min. 1,0 m. Der fastsættes ikke en minimums afstand fra byggefelt til eget skel.

### § 2.2 Antal bygninger

På hver grund kan der opføres ét sommerhus med én beboelse samt én anden bygning indeholdende anneks, garage, carport, udhus og andre sekundære bygninger.

Bygning nr. 2 kan have et areal på max. 25 m<sup>2</sup>.

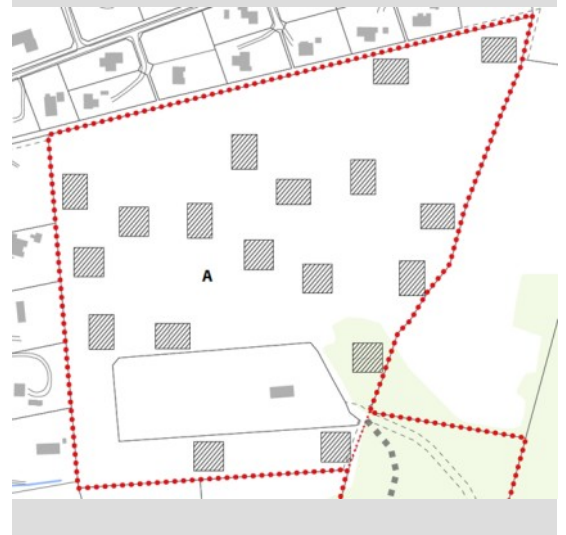
### § 2.3 Bebyggelsens omfang

Der fastsættes ingen bebyggelsesprocent. Uanset grundens areal og andel af fælles friareal kan der på den enkelte ejendom opføres i alt max. 220 m<sup>2</sup> fordelt på følgende:

#### Note til Byggefelt

Bestemmelsen erstatter Bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser om afstand til skel og krav om helhedsvurdering. Det betyder, at der kan bygges nærmere skel end fastsat i Bygningsreglementet.

Kortet herunder viser placering af de 18 byggefelter.



#### Note til Antal bygninger

Et sommerhus og en garage, der er adskilt af et overdækket areal, betragtes som én bygning, hvis de ligger under samme tag eller tag, der er væsentligt sammenbygget f.eks. én tagflade, hvor sommerhuset og garage ligger i hver sin ende adskilt af et overdækket areal.

#### Note til Bebyggelsens omfang

Areal i et anneks, der anvendes til opholdsareal f.eks. soverum og toilet-bad udgør en del af de max. 135 m<sup>2</sup>, der



- Sommerhus og anneks med et samlet boligareal på max. 135 m<sup>2</sup>.
- Garage, carport, udhus og andre sekundære bygninger med et areal på max. 50 m<sup>2</sup>.
- Overdækkede arealer, der er sammenbygget med anden bebyggelse, med et areal på max. 35 m<sup>2</sup>.

Uanset ovenstående kan der på matr. nr. 94b, Tversted By, Tversted (det oprindelige sommerhus) opføres i alt 275 m<sup>2</sup> fordelt på følgende:

- Sommerhus med et boligareal på max. 175 m<sup>2</sup>.
- Garage, carport, udhus og andre sekundære bygninger med et areal på max. 50 m<sup>2</sup>.
- Overdækkede arealer, der er sammenbygget med anden bebyggelse, med et areal på max. 50 m<sup>2</sup>.

Der må i lokalplanområdet ikke etableres udendørs poolanlæg.

## § 2.4 Bebyggelsens placering

Al bebyggelse skal placeres indenfor de udlagte byggefeltet.

På matr. nr. 94b, Tversted By, Tversted (det oprindelige sommerhus) skal nyt sommerhus placeres samme sted som nuværende sommerhus og således, at min. 50% af det nuværende sommerhus' sokkel ligger inden for det nye sommerhus' sokkel.

Afstanden mellem to bygninger på samme grund må være max. 6 m.

## § 2.5 Bygningshøjde og niveauplan

Bygningernes gulvkote må ligge max. 20 cm over et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Bygningerne kan opføres med en højde på max. 5,0 m målt fra niveauplan til tagets højeste punkt.

Facadehøjden, målt fra terræn til facadens skæring med tagets overside, må være max. 3,0 m.

Solenergianlæg på tagflade medregnes i den samlede bygningshøjde.

er fastsat som det maksimale boligareal i sommerhuset.

Andre sekundære bygninger omfatter bl.a. legehuse og shelters.

Da bygning nr. 2 jf. § 2.2 kan have et areal på max. 25 m<sup>2</sup>, skal en garage på f.eks. 30 m<sup>2</sup> sammenbygges med hovedhuset.

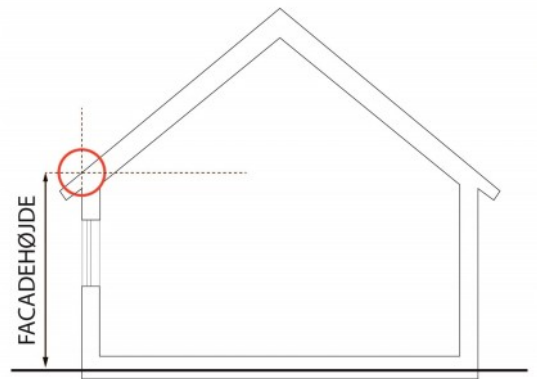
Udendørs pool omfatter ikke vildmarksbad, udendørs spa, soppebassin o. lign. mindre kar/bassin.

## Note til Bebyggelsens placering

Med fastlæggelsen af byggefeltet tilsidesættes bygningsreglementets bestemmelser om afstand til naboskel og skel mod sti, fællesareal og vej samt det skrå højdegrænseplan.

## Note til Bygningshøjde og niveauplan

Illustration af hvad der menes med facadehøjde:



## § 2.6 Etageantal

Bebyggelse kan opføres med én etage, og der kan ikke etableres kælder.

### Note til Etageantal

Jf. Bygningsreglementet betragtes indskudt etage (hems) ikke som beboelsesrum, når den står i åben forbindelse med det rum, den er indbygget i, og når gulvarealet højst er 4,5 m<sup>2</sup>.

Til gulvarealet medregnes kun den del, hvor den fri højde over gulv (målt som den lodrette afstand mellem gulv og overside tag) er min. 1,5 m.

Er der skråvægge på hemsen, skal kun den del af gulvarealet medregnes, hvor der er min. 1,5 m til tagfladens yderside. Det betyder, at hemsen i praksis kan have et gulvareal, der er større end 4,5 m<sup>2</sup>, men at der i dele af hemsen vil være ringe højde mellem gulv og loft.

## 3 Bebyggelsens udseende

### § 3.1 Facader

Alle facader og gavle skal udføres med beklædning af træ. Dog kan skorsten udføres i blank mur eller som vandskuret murværk til malerbehandling i samme farve som den resterende del af sommerhuset eller hvid.

Stålskorsten skal have en mat, ikke reflekterende overflade.

Ydre bygningsfacader skal males i de farver, der er angivet i bilag\_3, eller bevares i træets naturlige farve.

Døre og vinduesrammer, sterner, vindskeder og udhæng skal fremstå i samme farver som husets facader, i hvid eller i én af de andre farve efter farvekoder som angivet i bilag\_3.

### § 3.2 Tage

Alle tage skal udføres som symmetrisk sadeltage uden valm og med en hældning mellem 15° og 25°.

Farve på alle tage skal være sort eller mørkegrå. Alternativt kan tagflader udføres med græstørv eller med mos-sedum (stenurter og tørketålende mosser) f.eks. med henblik på regnvandsopsamling.

Tagmaterialer må have en glansværdi på max. 15 målt efter ISO 2813 standard. Glas er undtaget fra denne bestemmelse.

Der må ikke etableres kviste.

Ovenlys bl.a. tagvinduer må højst udgøre et samlet glasareal på 6 m<sup>2</sup>. Solfanger og -celler medregnes ikke i dette areal.

### § 3.3 Antenner og paraboler

Overkanten på antenner og paraboler må ikke være højere end hovedhusets tagryg.

### § 3.4 Solceller og solfangere

Solenergianlæg i form af solceller og solfangere må kun etableres på tag eller facade.

#### Note til Tage

Mørke farver på tage skal sikre, at tagfladerne er mindre fremtrædende i naturområdet end f.eks. lyse og mere farverige tagflader. Ligeledes vil anvendelse af naturmaterialer som græstørv eller mos-sedum sikre at taget falder naturligt ind i områdets karakter.

#### Note til Solceller og solfangere

Det bemærkes, at et solcelleanlæg ikke kan etableres på terræn.

På tage skal solenergianlæg ligge parallelt med og højst 10 cm over tagfladen.

På facader skal solenergianlæg opsættes parallelt med facaden og højst 10 cm foran facaden.

Solenergianlægget skal være antirefleks-behandlet, og det skal opsættes i et eller flere sammenhængende rektangler.

Anlægget skal enten være sort eller mørkegrå. Anlæggets ramme og bagfilm skal have samme farve som solcellerne/solfangerne.

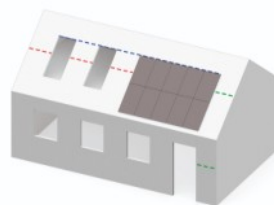
### § 3.5 Skilte

Der må ikke opsættes skilte eller reklamer på de enkelte grunde. I den resterende del af lokalplanområdet må der kun opsættes vej- og oplysningsskilte.

### § 3.6 Udendørs belysning

Udendørs belysning må kun opsættes på bygningsfacader/gavle og må kun lyse nedad.

*Illustrationen viser et eksempel på, hvordan placeringen af solcellerne kan tage udgangspunkt i eksisterende linjer i bygningen og følge linjer fra f.eks. tag, vinduer og døre, så udtrykket bliver så roligt som muligt.*



### Note til Skilte

Etablering af vej- og oplysningsskilte forudsætter vejmyndighedens (Hjørring Kommune) og politiets tilladelse.

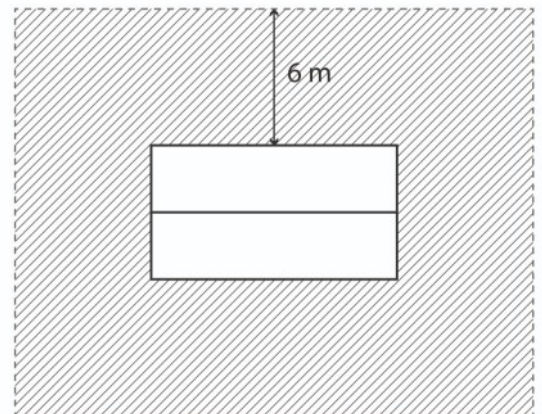
## 4 Grundens indretning

### § 4.1 Terrasser

Der kan etableres befæstede terrasser indenfor byggefeltene i en zone omkring sommerhuset på max. 6 m. Se illustration i noten til bestemmelsen.

Terrasser må ikke anlægges i et niveau, der ligger højere end sommerhusets gulv-niveau.

#### Note til Terrasser



*Zone (skravering) - max. 6 meter fra sommerhusets facade.*

Hvis sommerhuset har tagudhæng udover 0,5 m betragtes dette som overdækket areal.

Bestemmelsen skal sikre, at sommerhuset og de dertilhørende faciliteter begrænses i omfang og sikrer plads til natur og beplantning imellem sommerhusgrundene.

### § 4.2 Hegn

Der kan kun opsættes fast hegn i umiddelbar tilknytning til terrasser. Hegn skal udføres af træ eventuelt i kombination med glas.

Hegn må ikke være højere end 1,5 m målt fra niveauplan.

Hegn skal fremstå i samme farver som sommerhuset eller bevares i træets naturlige farve.

### § 4.3 Beplantning

Ny beplantning må kun etableres i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen indenfor en afstand på max. 6 m. Beplantning må ikke få karakter af hegning.

Der må kun anvendes egnstypiske kyst-arter (se note).

#### Note til Beplantning

De egnstypiske kyst-arter er: Ene, seljepil, øret pil, gråpil, femhannet pil, krybende pil (gråris), klitrose, hunderose, havtorn, hyld, engriflet hvidtjørn, dunbirk, vortebirk, alm. røn, bævreasp, stilkeg og skovfyr. Der må ikke udplantes andre arter (ikke

Der må ikke foretages tilsåning, f.eks. såning af plænegræs, udlægges rullegræs eller etableres græsplæne til klipning.

hjemmehørende arter understøtter ikke biodiversiteten og kan være invasive som fx rynket rose, sitkagran, klitfyr og glansbladet hæg).

Det anbefales, at der i forbindelse med byggeri ryddes ud i eventuel beplantning i byggefeltet, så der opnås den lys-åbne naturtype "overdrev". Overdrev er det naturtype, som Hjørring Kommune ønsker etableret i de kystnære sommerhusområder.

Læs mere om overdrev i noten til § 5.5.

#### § 4.4 Terrænregulering

Der må ikke foretages terrænregulering udover, hvad der er nødvendigt for opførelse af bebyggelse.

I forbindelse med bebyggelse må der foretages mindre terrænreguleringer på  $\pm 0,5$  m, som er nødvendige for byggeriets opførelse. Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

Overskydende jord skal køres væk.

Der må ikke etableres volde eller kunstige klitter.

#### Note til Terrænregulering

Der gøres opmærksom på, at ved ansøgning om byggetilladelse skal ansøgningsmaterialet vise såvel eksisterende som fremtidige koter.

#### § 4.5 Parkering på egen grund

Til hver sommerhus skal der udlægges 2 parkeringspladser på egen grund. Eventuel garage eller carport til ét køretøj svarer til én parkeringsplads.

Hvis parkeringspladser anlægges med en kørefast belægning, må det kun ske i stabilgrus eller i samme materiale som områdets veje.

#### § 4.6 Kørefaste belægninger

Hvis der anlægges kørefast belægning i indkørsel, må det kun ske i stabilgrus eller i samme materiale som vejen.



## 5 Vej, sti og fællesarealer

### § 5.1 Vejadgang

Vejadgang til området skal ske fra Vester Klitvej som vist i princippet på [bilag 2](#).

#### Note til Vejadgang

Den viste adgangsvej har en anden placering end det nuværende kørespor til det eksisterende sommerhus. Adgangsvejen er flyttet pga. beskyttet natur bl.a. fund af planten hjertebladet fliglæbe samt da den nuværende adgangsvej ligger på et sted med høj grundvandstand og manglende mulighed for bortledning af overfladevand, hvorfor det ikke er muligt at udbygge de nuværende to hjulspor, der betjener ét ældre sommerhus, til en grusvej, der skal betjene 19 sommerhuse.



Hjertebladet fliglæbe er en lille uanseelig orkidé, der er op til 15 cm høj og blomstrer i maj og juni med 3 til 15 små, rødbrune blomster. Voksestedet er fugtig, skyggefuld bund mellem mosser i gamle nåleskove og klitplantager. Den udgør ofte en stor bestande, da den formerer sig effektivt ved hjælp af sit

underjordiske stængelsystem. Den henter næring fra den svamp i jordbunden, den lever sammen med. Hjertebladet fliglæbe er sjælden.

### § 5.2 Adgangsvejens placering

Adgangsvej i delområde B skal i princippet have et forløb som vist på bilag 2, idet den endelige placering skal fastlægges i en samlet udstykningsplan. Vejens forløb skal holde en afstand fra vejmidte til skel til Vester Klitvej 6, matr. nr. 95at, Tversted By, Tversted samt til den nordligste 1/3 af skel til Vester Klitvej 4A, matr. nr. 96z, Tversted By, Tversted på min. 25,0 m, og skal så vidt muligt have et forløb, der tager hensyn til eventuelle større træer, der skal bevares.

Vejenes placering i delområde A skal fastlægges i en samlet udstykningsplan. Vejene skal placeres i en afstand til de beskyttede moseområder på min. 10 m og skal så vidt muligt holdes ude af de kuperede dele af delområdets nordlige del.

### § 5.3 Vejes udformning

Vej, der giver adgang gennem delområde B, og veje i delområde A, der giver adgang til mere end to sommerhuse, skal udlægges i en bredde af 8,0 m inkl. vendeplads og skal anlægges i en bredde af min 5,5 m.

Vej, der giver adgang til en eller to sommerhuse, kan etableres med et udlæg på min. 6,0 m og et anlæg på min. 3,5 m.

Vej, der etableres med en belægning lig den belægning, der er anvendt på Drosselvej/Vester Klitvej. Der kan etableres en mindre grøft langs den ene vejside for bortledning af overfladevand.

### § 5.4 Stier

Der kan i delområde B og i de dele af delområde A, der er udlagt til byggefelt, etableres trampede stier med det formål, at give adgang til Tversted Plantage og kysten via det eksisterende sommerhusområde.

#### Note til Vejes udformning

Vejens belægning skal udføres lig belægningen på Drosselvej/Vester Klitvej af hensyn til mulighed for fælles vedligeholdelse af vejene. Har vejene samme udformning og belægning, er det lettere at udføre vedligehold, bl.a. kan huller fyldes med samme materiale.

Indkørsel til enkelte grund betragtes ikke som veje.

#### Note til Stier

Trampestier er stier, der opstår i terrænet uden anlæg og som følge af, at mennesker og dyr følger samme spor over længere tid.

Hvis der opstår problemer med overfladevand, der er til gene for færdsel på trampestierne, kan disse dele af stien etableres med grusbelægning. Der må dog ikke etableres grusbelægning i de områder, der er registreret som beskyttet natur.

Der er offentlig adgang på trampede stier.

### § 5.5 Fællesarealer

Der må på fællesarealerne (delområde B) ikke etableres ny beplantning, og der må ikke foretages såning af plænegræs, udlægges rullegræs eller etableres græsplæne til klipning.

#### Note til Fællesarealer

Overdrev er det naturtype, som Hjørring Kommune ønsker etableret i de kystnære sommerhusområder.

Overdrev er i de fleste tilfælde menneskeskabte og opstået ved rydning og græsning af tidligere skovklædte arealer. Med deres beliggenhed og magre jord, har overdrevne traditionelt været svære eller umulige at opdyrke. I stedet udnyttede man dem til husdyrgræsning og høslæt gennem mange årtier eller århundrede. Den vedvarende græsning og høslæt, uden at man tilbageførte næringsstoffer ved gødsning, bevirkede den udpining af jordbunden, som er en forudsætning for overdrevenes særlige vegetation og dyreliv.

Sammenlignet med andre naturtyper er overdrev meget artsrige. Der vokser en lang række særlige blomsterplanter, græsser og svampe. Mange af Danmarks ca. 18.000 insekter er tilpasset det specielle mikroklima på de lysåbne og tørre overdrev – heraf mere end halvdelen af de danske sommerfuglearter. Overdrev er også en vigtig naturtype for mange krybdyr og padder.

### § 5.6 Postkasseanlæg

Der kan ved adgangen til området fra Vester Klitvej/Drosselvej opsættes et postkasseanlæg (brevkasseanlæg jf. Postloven) med en postkasse pr. sommerhus i området.

Postkasseanlægget kan opstilles langs den ene side af vejkannten og skal placeres, så postkasserne kan betjenes fra en personbil.

### § 5.7 Tekniske anlæg

Bygninger til områdets tekniske forsyning skal placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne.

Eventuelle bygninger må have et areal på max. 15 m<sup>2</sup>, en højde på max. 3 m og må udføres med andre materialer og tagform end angivet i § 3.

Kommunen anbefaler, at der ryddes ud i den eksisterende beplantning. Det anbefales, at der én til to gange om året laves høslet, hvor høet fjernes fra området. Ligeledes bør træer og buske, der fældes, fjernes fra området, så udpiningen af jordbunden fortsættes. Der må gerne opstå sandbrud, hvor sand og jord er åben og uden vegetation, da det er positivt for de arter, der er knyttet til overdrev.

Der er erfaring for, at skovflåten ikke trives i lys-åben natur. Herudover har fjernelse af beplantning også en positiv virkning i tilfælde af naturbrand i området.

#### Note til Postkasseanlæg

Jf. Postloven skal der, for at der omdeles post til et fritidshus, der ligger i et område med samlede fritidshuse, og som er udstykket efter den 1. januar 1973, være opsat et brevkasseanlæg. Et brevkasseanlæg er et fælles anlæg med brevkasser for området sommerhuse.

#### Note til Tekniske anlæg

Bygningsreglementets regler om det skrå højdegrænseplan sættes ud af kraft for tekniske anlæg.

## 6 Betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse

### § 6.1 Byggefelter

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkering som anført i lokalplanens § 4.

### § 6.2 Vej

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt vej i overensstemmelse med lokalplanens § 5.

### § 6.3 Udstykning af fællesarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket udstykning af fælles friareal jf. § 7.

## 7 Planens afgrænsning og udstykning

### § 7.1 Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, som er ca. 110.836 m<sup>2</sup>, afgrænses som vist på [bilag 1](#) og omfatter del af matr. nr. 94b, og 94ap, begge Tversted By, Tversted samt alle matrikler, som udstykkes efter den 1. september 2020.

### § 7.2 Zoneforhold

Området ligger i sommerhusområde og skal forblive i sommerhusområde.

### § 7.3 Udstykning, grundstørrelser m.v.

Der kan i delområde A udstykkes max. 18 grunde. Matr. nr. 94b, Tversted By, Tversted og hele delområde B kan ikke udstykkes.

Der fastsættes en minimums grundstørrelse på 2.500 m<sup>2</sup>, når grundene har andel i et fælles friareal af minimum tilsvarende størrelse. Kommunen kan meddele dispensation til, at en eller flere grunde udstykkes med en grundstørrelse på minimum 1.250 m<sup>2</sup>, når der samtidig udlægges fælles friareal svarende til forskellen mellem 5.000 m<sup>2</sup> og grundens areal.

Der skal på den enkelte grund placeres et byggefelt jf. § 2.1, der skal ligge centralt placeret på grunden. Grundene skal holde en afstand til de beskyttede moseområder på min. 10 m. Vej, der giver adgang til anden ejendom, kan ikke indgå i den enkelte grund.

Matr. nr. 94b, Tversted By, Tversted (det oprindelige sommerhus i området) kan ikke udstykkes yderligere.

De fælles friarealer skal samles til én matrikel, der består af vejudlæg og ubebyggede arealer omkring sommerhusgrundene samt hele delområde B. Denne matrikel må ikke udstykkes eller arealoverføres helt eller delvis til anden ejendom.

Eventuel teknikbygning kan udstykkes som sokkelgrunde + 1 m.

### Note til Udstykning, grundstørrelser m.v.

Det maksimale antal nye grunde på 18 er fastsat med udgangspunkt, at hver grund + andel af fællesareal udgør minimum 5.000 m<sup>2</sup> pr. grund. Der skal derfor til en grund på 2.500 m<sup>2</sup> udlægges et fælles friareal på min. 2.500 m<sup>2</sup>. Etablering af en grund på minimum 1.250 m<sup>2</sup> forudsætter således, at der samtidig udlægges et areal til fælles friareal på minimum 3.750 m<sup>2</sup>.



## 8 Grundejerforening

### § 8.1 Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grunde i lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes, når 5 af de nye grunde er taget i brug til bebyggelse, eller når Byrådet kræver det.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder beplantning, vej og sti, fællesanlæg samt grøfter. Vedligeholdelse af veje og grøfter skal ske i samarbejde med andre grundejerforeninger og vejlaug i det omkringliggende sommerhusområde.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver, og til at kræve nødvendig sikkerhed hos medlemmerne for eventuelle lån.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse skal godkendes af Byrådet.

## 9 Aflysning af planer og servitutter

### § 9.1 Aflysning af byplanvedtægt

Ved den endelige vedtagelse og offentligt

bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves

Byplanvedtægt nr. 1 for kystområdet i Tversted-

Uggerby kommune for det område, hvor de to planer er

sammenfaldende (dvs. hele det område, der er omfattet

af denne lokalplan).

# 10 Lokalplanens retsvirkninger

## § 10.1 Retsvirkninger

### Midlertidige retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af høringsfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med planens indhold. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I høringsperioden er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af planforslaget, således meget begrænset. Når høringsperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

### Lokalplanens blivende retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen. Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved

udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere.

Hvis en ejendom, som er udlagt til offentlige formål, ikke kan bruges på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse forudsætninger kræve, at kommunen overtager den.

Hvis lokalplanens bestemmelser om bevaring af bebyggelse medfører, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

## Redegørelse

Lokalplanens redegørelse beskriver, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området. Det fremgår også, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunen.

# Kommuneplan og øvrig planlægning

Planen har følgende sammenhæng med kommuneplanen og øvrig planlægning.

## Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 herunder bestemmelserne for rammenr. 700-R17 for Sommerhusområde ved Vesterklit, øst for Tversted.

## Anden lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 1 for kystområdet i Tversted-Uggerby Kommune fra 1953. Byplanvedtægten omfatter arealer på begge sider af Tversted bl.a. store dele af sommerhusområdet imellem Tversted Klitplantage og Tversted.

Når lokalplanen er vedtaget aflyses byplanvedtægten for det areal, hvor de to planer er sammenfaldende.

## Ekspropriation

Realiseringen af lokalplanen vil ikke ske gennem ekspropriation.



## Natur, landskab og kulturarv

Følgende forhold indenfor natur, landskab og kulturarv har betydning for lokalplanen.

### Natura 2000-områder

Nord for lokalplanområdet i en afstand på ca. 775 km ligger Natura 2000-området Skagens Gren og Skagerak.

Området består af dels af klitnaturtyper, søer og vandløb og dels en marin udpegning, som rummer sandbanker og marsvin.

Bygge- og anlægsaktiviteten i forbindelse med realisering af lokalplanen vurderes ikke at påvirke Natura 2000-området i form af de naturtyper og levesteder samt de arter, området er udpeget for at bevare.

### EF-Habitatdirektivets bilag IV-arter

På bilag IV er opført dyre- og plantearter af EU-fællesskabsbetydning, der kræver streng beskyttelse, uanset hvor de er. Medlemslandene skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde. Dyrene må f.eks. ikke fanges ind, deres æg ikke indsamles, og deres yngle- og rasteområde må ikke ødelægges. Listen indeholder bl.a. en række flagermus, gnavere, padder, insekter og fugle.

Området er potentielt levested for løgfrø og spidssnudet frø. Der er ikke konstateret bilag IV-arter i lokalplanområdet.

Bygge- og anlægsaktiviteten i forbindelse med realisering af lokalplanen vurderes ikke at påvirke bilag IV-arter eller disse arters levesteder bl.a. da bebyggelse skal placeres i afstand til de dele af området der jf. Naturbeskyttelsesloven er registreret som beskyttet natur i form af mose.

### Fredning

Nærmeste fredning ligger ca. 100 nordvest for lokalplanområdet. Fredningen er en natur- og landskabsfredning omfattende Vester Klit med nærmeste omgivelser - i alt et areal på ca. 58 ha. Fredningen betyder, at der bl.a. ikke må bygges eller beplantes med udsigtsødelæggende beplantning på de arealer, der er omfattet af fredningen.

Fredningen har ingen retsvirkning for arealer, der ikke er omfattet af fredningen.

### Skovbyggelinje

Omkring Tversted Plantage er der en 300 m beskyttelseslinje i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17. Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m skoven. Det beskyttede areal vurderes ikke at blive påvirket af lokalplanen.

Hele lokalplanens område ligger indenfor skovbyggelinjen.

Lokalplanens realisering forudsætter, at skovbyggelinjen reduceres til ca. 95 m, der er afstanden fra skoven til nærmeste byggefelt i den østlige del af delområde A. I ca. samme afstand til skoven er der både nord og syd for området etableret en lang række sommerhuse. Hvis skovbyggelinjen ikke reduceres skal Hjørring Kommune til det enkelte byggeri meddele dispensation fra skovbyggelinjen jf. Naturbeskyttelsesloven.

### Beskyttede naturområder

Der er indenfor lokalplanområdet registreret 6 områder med mose med et samlet areal på ca. 6.500 m<sup>2</sup>, som er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer i disse områdes tilstand uden en forudgående ansøgning om dispensation til Hjørring Kommune.

Lokalplanen forudsætter, at bebyggelse og veje skal placeres i afstand til mosearealerne, samt at der ikke sker ændring af mosearealernes tilstand ved f.eks. opfyldning, afvanding eller tilførsel af f.eks. tagvand.

Det vurderes derfor, at mosearealerne ikke bliver påvirket af de bygge- og anlægsaktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for.

### Kysten

Lokalplanområdet ligger i de kystnære dele af sommerhusområdet på østsiden af Tversted og indgår i et samspil med kystlandskabet.

Planloven forudsætter, at der i kystnærhedszonen ikke må udlægges nye sommerhusområder, samt at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål. Lokalplanområdet er eksisterende sommerhusområde, der har ligget i sommerhusområde minimum siden midt i 80'erne, hvor det af Kommuneplan Hirtshals fra 1985 fremgår, at hele sommerhusområdet øst for Tversted ligger i sommerhusområde.

Planen giver ikke mulighed bebyggelse, der afviger i højde og/eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i det omkringliggende sommerhusområde. Kommende bebyggelse i lokalplanområdet antages derfor ikke at påvirke kysten eller kystlandskabet.

Der er ikke udarbejdet visualisering, da det er vurderet at det på grund af de aktuelle forhold ikke er muligt at vise, hvordan lokalplanens realisering vil påvirkning den kystlandskabelige helhed bl.a. der mellem området og kysten ligger eksisterende sommerhusbebyggelse.

Lokalplanen medfører ikke ændringer i forhold til offentlighedens nuværende adgang til kysten.

## Miljøforhold

Følgende miljøforhold har betydning for lokalplanen.

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område uden særlige drikkevandsinteresser. Beskyttelsen af området opnås ved den til enhver tid gældende lovgivning om miljøbeskyttelse.

## Andre nødvendige tilladelser

Følgende andre tilladelser har betydning for lokalplanen.

### Vej og trafik

Etablering af vejanlæg, nye adgange for kørende, vejtilslutninger, ændring af eksisterende vejforløb, ændret anvendelse af benyttelse af eksisterende overkørsler, skilte, chikaner, lysindretninger m.v. kræver tilladelse efter vejlovgivningen.

### Byggetilladelse

Opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kan kræve tilladelse efter byggelovgivningen.

### Regnvand og spildevand

Området skal spildevandskloakeres i overensstemmelse med Hjørring Kommunes spildevandsplan.

Regnvand skal nedsives på den enkelte grund.

### Reduktion af eller dispensation fra skovbyggelinje

Opførelse af bebyggelse forudsætter enten, at Naturstyrelsen reducerer skovbyggelinjen for Tversted Plantage eller, at Hjørring Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen i hver enkelt byggesag.

## Miljøvurdering af planen

Hjørring Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" og vurderer, at planen ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

- Planen fastlægger ikke rammer for projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller 2 (§ 8, stk. 1, nr. 1).
- Planen medfører ikke krav om en vurdering af indvirkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura2000) (§ 8, stk. 1, nr. 2).
- Planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, men planen antages dog ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2), fordi:
  - Der er tale om et projekt i mindre skala som en mindre udvidelse af et ældre udbygget sommerhusområde mod nord.
  - 18 sommerhuse påvirker omgivelserne i uvæsentligt omfang med bl.a. støj, støv og lugt, når der ses bort fra trafik til og fra området.

## Kort og bilag

Lokalplanens bestemmelser er suppleret af en række bilag. Bilag kan enten være gældende eller vejledende, og det vil fremgå af bestemmelserne og selve bilaget.

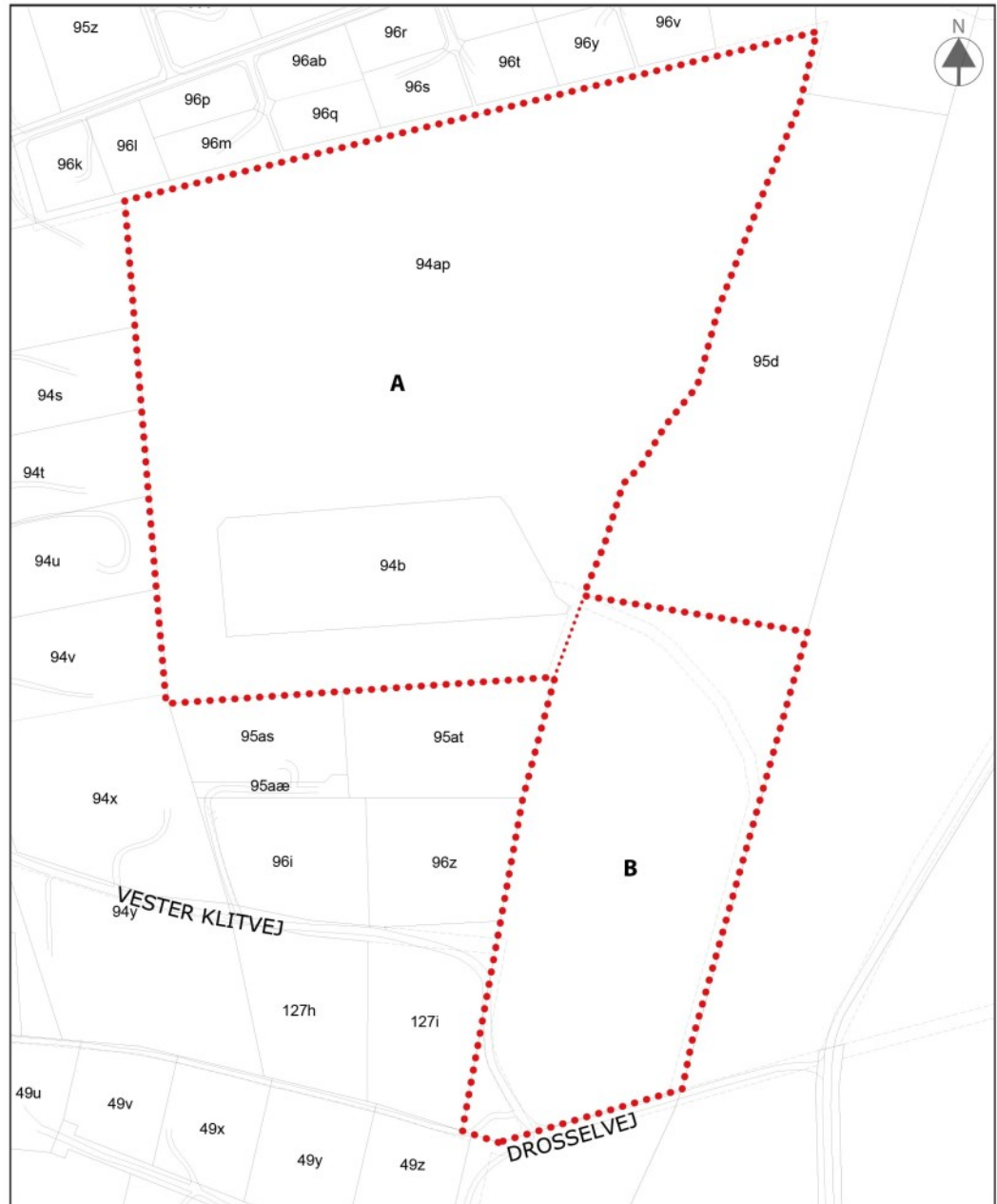
Ved evt. uoverensstemmelser mellem tekst og kort, er det teksten, der er gældende.

# Bilag 1

Lokalplanens matrikelkort med angivelse af delområder.

Tryk "åbn pdf", hvis du vil se et målfast kort.

[Åbn pdf](#)



## Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- A/B** Delområde navn

## Bilag 1

Matrikelkort

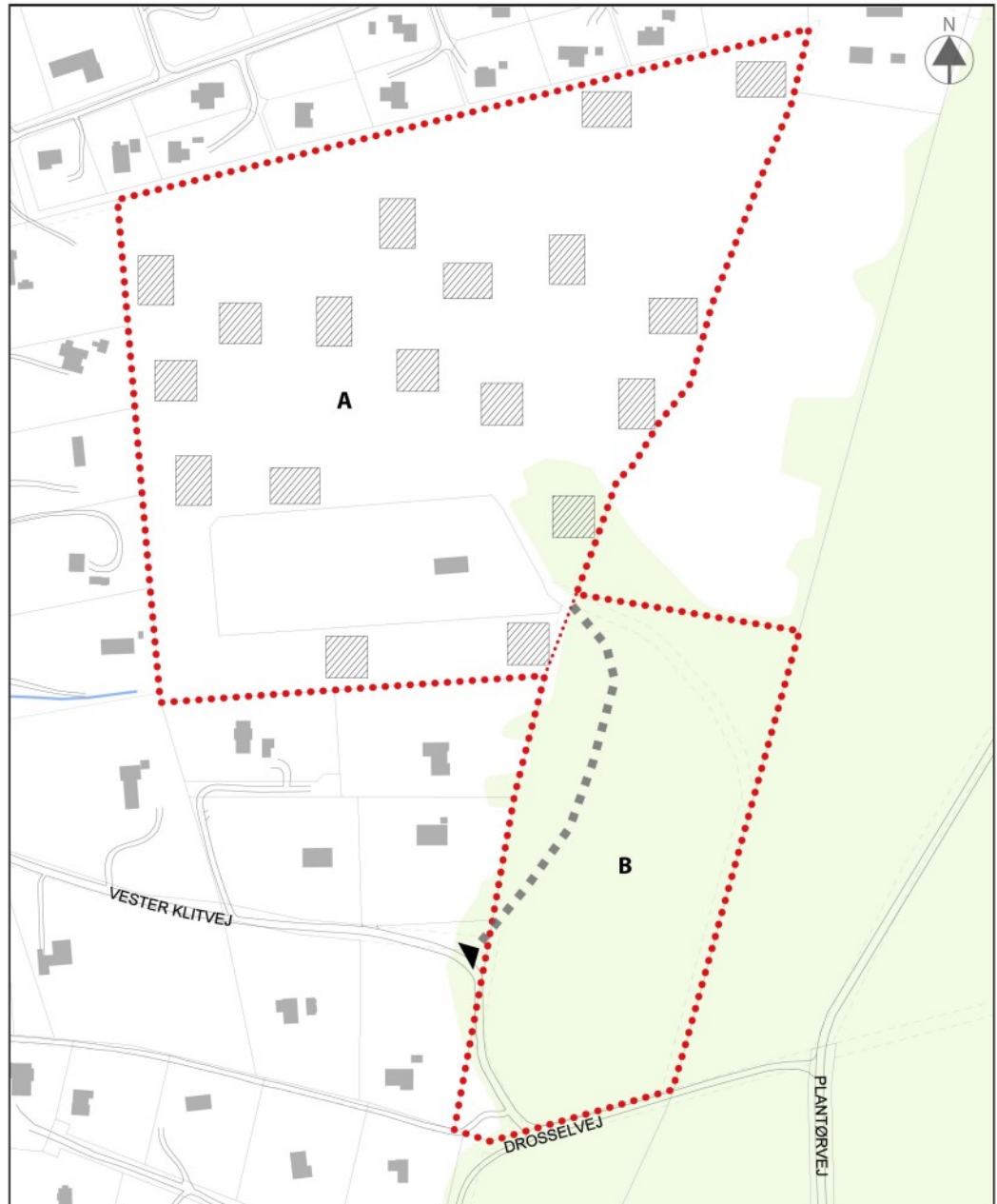
Målforhold: 1:2500

## Bilag 2

Lokalplanens kort, der stedfæster dele af lokalplanens bestemmelser.

Tryk "åbn pdf", hvis du vil se et målfast kort.

[Åbn pdf](#)



### Signaturforklaring:

•••••	Lokalplangrænse	▲	Vejadgang
•••••	Delområdegrænse	▨	Byggefelter, jf. § X.X
A/B	Delområde navn	— — —	Vej, jf. § X.X.

### Bilag 2

Lokalplanens kort

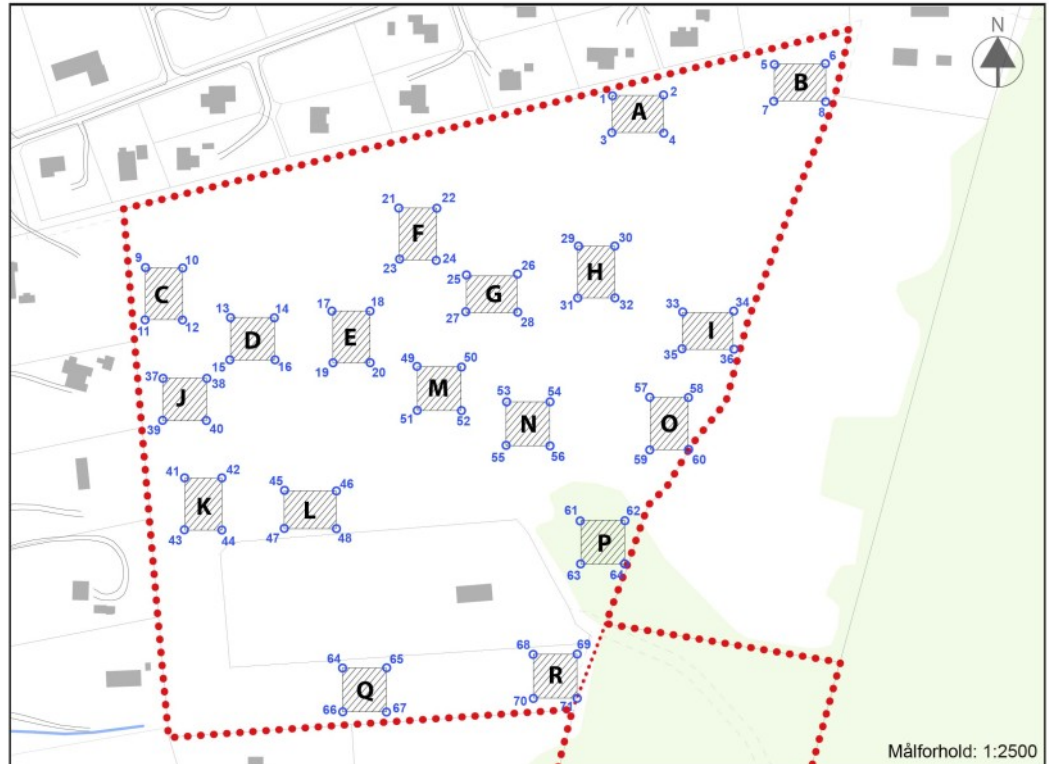
Målforhold: 1:2500



## Bilag 3

Byggefelter med koordinater.

[Åbn pdf](#)



### Bilag 3

Byggefelter med koordinater

Koordinater på byggefelterne

# Bilag 4

Farveplanche.


[Åbn pdf](#)

## FARVEPLANCHE

### UDVENDIGT TRÆVÆRK PÅ SOMMERHUSE OG UDHUSE/GARAGER.

Gælder for sommerhuse langs kyststrækningen fra sommerhusområdet ved Tornby Strand til kommunegrænsen mod Frederikshavn Kommune.

For udvendigt træværk på sommerhus og udhus/garager skal følgende farver anvendes:

	
Svenskrød - 5050 - Y90R	Blå mørk - 7020 - R90B (*1)
	
Rød mørk - 6040 - Y80R	Imprægneringsgrøn - 5020 - G90Y
	
Grå - 4000 (*2)	Brun - 7010 - Y50R (*1)
	
Sort	Grøn mørk - 7020 - G70Y (*1)

Under hver farve er angivet farvens nummer i NCS-farve-indexet. (NCS= Natural Colour System). NCS-nummeret er éntydigt. Den lokale farvehandler har NCS-indexet.

#### NOTER

(\*1)

Andre farver af blå, grøn og brun kan tillades, når farverne er ligeså mørke eller mørkere end de viste - (Indholdet af sort lig med eller større end 70% jf. NCS-farveindexet).

(\*2)

Andre farver kan tillades, når farven er ligeså mørk eller mørkere end den viste - (Indholdet af sort lig med eller større end 40% jf. NCS-farveinde

## Status og proces

### Ny lokalplan undervejs

Ejerne af Vesterklit 2 ønsker at udnytte muligheden for at udstykke ejendommen med yderligere sommerhusgrunde i overensstemmelse med den planlægning for området, der fremgår af kommuneplanens ramme for området.

Lokalplanen er igangsat af Teknik- og Miljøudvalget på mødet den 11. november 2020.

Lokalplanen skal give mulighed for en udstykningsplan med 18 grunde og fælles friareal. På hver grund kan der opføres ét sommerhus med et beboelsesareal på max. 150 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> garage, carport og udhus + 50 m<sup>2</sup> overdækket areal. Der udlægges et byggefelt på hver grund, og al bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet. Vejadgang skal ske fra Drosselvej/Vester Klitvej, hvor der i dag er adgang til det nuværende sommerhus på Vester Klitvej 2.

Lokalplanen skal endvidere fastlægge etablering af en grundejerforening for området, bl.a. med henblik på vedligehold af områdets veje. Grundejerforeningen kan indgå i samarbejde med andre grundejerforeninger/vejlaug i sommerhusområdet Vester Klit om vedligeholdelse af områdets veje.

Den bebyggede ejendom Vester Klitvej 2 skal indgå i lokalplanen, bl.a. da denne ejendom også skal være medlem af grundejerforeningen med henblik på bl.a. vejvedligeholdelse.

Der er ikke etableret spildevandskloakering i sommerhusområdet, og hvert sommerhus skal derfor have nedsivningsanlæg til både spildevand og tagvand.

Har du spørgsmål til planarbejdet, er du velkommen til at kontakte Team Plan på 7233 6794 eller [plan@hjoerring.dk](mailto:plan@hjoerring.dk).

